



Aalborg Universitet

AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Ægtefællens ret til lejemålet

Lejerskiftets gennemførelse

Faber, Louise

Published in:
Magasinet Danske Udlejere

Publication date:
2014

Document Version
Tidlig version også kaldet pre-print

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Faber, L. (2014). Ægtefællens ret til lejemålet: Lejerskiftets gennemførelse. *Magasinet Danske Udlejere*, 2014(1), 22-23. <http://www.danskeudlejere.dk/Forside.asp>

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

ÆGTEFÆLLENS. RET TIL LEJEMÅLET:

lejerskiftets gennemførelse



V/ Lektor, ph.d. Louise Faber
Juridisk Institut, Aalborg Universitet

Denne artikel indeholder en beskrivelse af hvordan lejeskiftet gennemføres, og hvilke konsekvenser, det har, når en ægtefælle opnår en ret til lejemålet i stedet for lejer.

Hvornår kan ægtefællen opnå ret til lejemålet?

Som udgangspunkt har lejerens ægtefælle ikke ret til lejemålet uden at såvel udlejer som lejer samtykker hertil. Dette gælder dog ikke ved de i lejelovgivningen beskyttede livsbegivenheder: lejerens separation, skilsmisse, omstødelse af ægteskabet, lejerens død, beboelseslejerens fraflytning til plejebolig, erhvervslejerens førtidspensionering, og når lejer på anden måde forlader sin ægtefælle. Foreligger en af disse situationer, skal udlejer ikke spørges, og bliver udlejer spurgt, kan udlejer ikke gyldigt nægte at give sit samtykke. Dette følger af lejelovgivningens regler om brugsrettens overgang, jf. lejelovens §75-§78 og erhvervslejelovens §56-§58. Reglerne kan ikke fraviges ved aftale.

Retsvirkning af at lejemålet overgår til ægtefællen

Hovedreglen er, at ægtefællen har ret til at "fortsætte" lejemålet alene eller i stedet for lejer. Kun i tilfælde af at erhvervslejer går på folkepension, har ægtefællen ret til at "overtage" lejemålet, jf. erhvervslejelovens § 56, stk. 2. Der er altså to forskellige retsvirkninger af lejemålets overgang fra lejer til lejerens ægtefælle.

Ved "overtagelse" afsluttes retsforholdet med den tidligere lejer på sædvanligvis med fraflytningsopgør, og ægtefællen skal indgå en ny lejeaftale med udlejer. Udlejer kan stille forslag om andre lejevilkår. Erhvervslejelovens overtagelsesret giver derfor kun ægtefællen en forlejeret. Dog gælder, at udlejer er forpligtet til ikke at udleje til anden side på mere lempelige vilkår, end udlejer har foreslået ægtefællen, jf. erhvervslejelovens § 56, stk. 2, og stk. 3. Denne bestemmelse skal beskytte lejer mod, at udlejer fremsætter urimelige kontaktsvilkår, for at forhindre ægtefællen i at benytte sig

Aftalefriheden er mindre begrænset for udlejer, når ægtefællen har ret til at overtage lejemålet, end aftalefriheden er, når ægtefællen har ret til fortsættelse. Når lejemålets overgang til ægtefællen sker ved "fortsættelse", indebærer dette nemlig, at ægtefællen succederer fuldt ud i lejerens rettigheder og forpligtelser med frigørende virkning for lejer. Dette er et lejerskifte. Derfor betragtes lejerforholdet mellem udlejer og ægtefællen som stiftet på tidspunktet for lejeaftalens oprindelige indgåelse mellem lejer og udlejer. Udlejer har ikke adgang til at modsætte sig, at ægtefællen anvender sin fortsættelsesret, og udlejer kan ikke kræve en ændring af aftalevilkårene eller betaling for de administrative omkostninger. Retsvirkningen af "fortsættelse" fremgår ikke af lejelovgivningens ordlyd, men følger af en fortolkning af reglernes historiske udvikling og retspraksis.

Lejerens frigørelse og ægtefællens indtræden

Det er udgangspunktet, at lejerens frigørelse og ægtefællens hæftelse sker samtidigt, når lejemålet "fortsættes".

I retsforholdet med udlejer indtræder ægtefællen som den nye lejer tidligst den dag, lejerens eller ægtefællens meddelelse herom kommer frem til udlejer, medmindre en senere dag anføres i meddelelsen. Såfremt lejeaftale er misligholdt, kan udlejer anvende lejelovgivningens misligholdelsesbestemmelser overfor den fortsættende ægtefælle. Dog hæfter den udtrædende lejer formentlig sammen med den indtrædende lejer i forhold til eventuel misligholdelse indtrådt før lejerskiftet. I forhold til misligholdelse indtrådt efter lejerskiftet, kan udlejer kun påberåbe sig misligholdelsen overfor den nye lejer.

Meddelelsen skal være dispositiv

For at lejeskiftet sker, skal meddelelsen til udlejer være dispositiv. Det vil sige, at meddelelsen skal indeholde et løfte og et påbud. Løftet, der afgives fra ægtefællen, eller en der har fuldmagt til at handle på ægtefællens vegne, er, at ægtefællen indtræder i stedet for lejer. Påbuddet går ud på at meddele, at lejer udtræder. Fremsender parterne en bevilling eller en dom om, hvem der er tillagt retten til lejemålet i forbindelse med en separation eller en skilsmisse, vil dette være en dispositiv meddelelse. Fremsender parterne et brev, der gengiver indholdet, vil dette også være en dispositiv meddelelse. Derudover kan udlejer vide/burde vide efter omstændighederne også tillægges samme retsvirkninger som en dispositiv meddelelse, jf. U 1996.1259/2Ø.

Såfremt udlejer ikke har modtaget en meddelelse, og udlejer heller ikke på anden vis vidste eller burde vide, at

"Retsvirkning"

Juridisk følge eller konsekvens af noget.

F.eks.: Registreret partnerskab har fuldstændig de samme retsvirkninger som ægteskabet

af forlejerretten. Opnår ægtefællen retten til lejemålet ved overtagelse, får udlejer en ny lejer, men der er ikke tale om et egentligt lejerskifte.

lejemålet er overgået til ægtefællen, frigøres den fraflyttede lejer ikke, jf. U 1975.230/2H og senest T:BB 2011.620 Ø.

Sidstnævnte afgørelse vedrører et ægtepar, der sammen havde indgået en lejeaftale om en lejlighed, som hustruen fik tillagt ved skilsmissebevillingen. Der blev ikke givet meddelelse herom til udlejer. Udlejeren var heller ikke på anden måde bekendt hermed. Manden hæftede derfor solidarisk med sin tidligere hustru for udlejerens flytningskrav otte år senere.

"Retsgrundsætninger"

Nogle regler er ikke formuleret i love, men har alligevel stor betydning. Til dem hører retsgrundsætninger, som er blevet til over længere tid i praksis.

Retsgrundsætninger er ofte lidt mere åbne for fortolkning end love.

Det fremgår ikke af leje- eller familielovgivningens bestemmelser, at lejer for at blive frigjort skal sende en meddelelse til udlejer. Dette følger af almindelige uskrevne retsgrundsætninger. Det er en almindelig retsgrundsætning, som lejer ofte ikke har kendskab til. Det er formentlig også årsagen til, at situationer som i T:BB 2011.620 Ø opstår.

Har den udtrædende ægtefælle ret til sin del af depositum?

Ved lejerskiftet fortsætter ægtefællen lejeforholdet i stedet for lejer, og lejeforholdet betragtes mellem udlejer og ægtefællen som

stiftet på tidspunktet for lejeaftalens oprindelige indgåelse mellem lejer og udlejer. Der skal ikke udarbejdes en ny lejekontrakt mellem udlejer og ægtefællen, lejemålet skal ikke istandsættes, og der udarbejdes ikke flytteopgør. Udlejer skal derfor heller ikke tilbagebetale depositum i forhold til den fraflyttende lejer, og ægtefællen skal ikke stille yderligere eller ny sikkerhed. Det er således uden betydning (og udlejer uvedkommende), hvilken formueordning der var gældende mellem ægtefællerne, herunder om depositum m.v. oprindeligt blev betalt med fællesejemidler eller særejemidler. Dette har alene betydning i det interne forhold mellem ægtefællerne eksempelvis i forbindelse med bodelingen.

Afsluttende bemærkninger

Som det fremgår af min gennemgang af lejerskiftets gennemførelse, forudsætter reglerne bagvedliggende viden om, hvad det betyder, når det i loven står, at ægtefællen "fortsætter", og når det står, at ægtefællen "overtager". Det er hverken i lejerens eller udlejerens interesse, at der ikke er klarhed over, hvilke retsvirkninger et lejerskifte har. Tilsvarende problem ses i forhold til, hvordan et lejerskifte gennemføres, hvor det ikke fremgår, at lejer/lejerens ægtefælle skal fremsende en meddelelse til udlejer for at gennemføre lejerskiftet. Dette er heller ikke i nogens interesse. Der er derfor behov for, at det lovfæstes, hvordan lejerskiftet skal gennemføres, og hvilke retsvirkningerne et gennemført lejerskifte har. ■

